

### 歷史、發展及重組

#### 主要公司及業務發展里程碑

以下事宜為本集團主要公司及業務發展里程碑：

一九七二年	FEC前身成為聯交所上市公司。FEC為我們之控股股東，其附屬公司主要從事物業發展及投資、酒店投資及營運以及停車場業務。
一九九八年	我們首間位於馬來西亞吉隆坡之酒店吉隆坡Dorsett Regency Hotel投入營運。
二零零零年	FEC集團透過收購香港兩間酒店帝豪花園酒店(前稱明珠花園酒店)及帝豪海景酒店 <sup>1</sup> (前稱明珠海景酒店)之業務控制權，進一步拓展其酒店業務。帝豪花園酒店其後於二零零五年出售。
二零零二年	香港大角咀帝豪九龍酒店開展建設工程。
二零零四年	香港上環之中環麗栢酒店及香港灣仔麗都酒店進行翻新工程。香港中環蘭桂坊酒店@九如坊亦開展建設工程。
二零零五年	帝豪九龍酒店之建設工程及中環麗栢酒店之翻新工程完工，兩間酒店開始營運。麗都酒店及麗悅酒店亦相繼投入營運。
二零零六年	蘭桂坊酒店@九如坊及香港荃灣遠東帝豪酒店投入營運。

---

附註：

- <sup>1</sup> 我們於二零零零年透過購入一名前投資商之債務取得物業(不良資產)，其後於二零零七年一月將債務權益轉換為股本權益。

二零零七年

本公司成立。

蘭桂坊酒店@九如坊獲Travel Weekly頒授「亞洲最佳精品酒店」獎項。

我們於中國收購首間酒店武漢麗悅酒店。

於馬來西亞，本公司購入Grand Dorsett Subang Hotel(前稱Sheraton Subang)及Grand Dorsett Labuan Hotel。

二零零八年

武漢麗悅酒店投入營運。

於馬來西亞柔佛巴魯之Dorsett Johor Hotel及吉隆坡之Maytower Hotel投入營運。

香港中環麗栢酒店晉身世界旅遊大獎(World Travel Awards)「亞洲最佳精品酒店」最終入圍名單。蘭桂坊酒店@九如坊獲世界旅遊大獎頒授「香港最佳精品酒店」獎項。

Grand Dorsett Subang Hotel獲International Trade and Industry Malaysia頒授「二零零八年業內卓越大獎(Industry Excellence Award 2008)」獎項。

二零零九年

香港上環The Mercer by Kosmopolito及香港觀塘之香港觀塘帝盛酒店展開建設工程，該兩間酒店預期於二零一一年投入營運。

香港麗都酒店獲「香港及澳門米芝蓮指南2009」譽為「全港最舒適酒店」之少數酒店之一，並為二零零九年東亞運動會指定酒店之一。蘭桂坊酒店@九如坊獲世界旅遊大獎頒授「亞洲最佳精品酒店」獎項及精品酒店業界之「香港商務飛躍大獎(Hong Kong Business's High-Flyer Award)」，並獲中國酒店星光獎頒授「中國最佳設計精品酒店」獎項。

馬來西亞Dorsett Johor Hotel獲柔佛州旅遊局(Johor Ministry of Tourism)頒授「柔佛州旅遊大獎—寶石大獎(Johor Tourism Award—Gem's Award)」獎項。

我們收購首間新加坡酒店新加坡新橋路帝盛酒店之地盤。

二零一零年

香港大角咀九龍麗悅酒店之建設工程已完成及投入營運。

香港堅尼地城之香港堅尼地城帝盛酒店進行之建設工程已接近完工，預期酒店將於二零一一年開業。香港葵涌之香港葵涌帝盛酒店現正進行建設工程，該酒店預期將於二零一二年投入營運。

於中國，上海麗悅酒店投入營運。

中國成都之成都市中心麗悅酒店已展開翻新工程，預期將於二零一零年完工。中國中山之另一間酒店中山商業區帝盛酒店預期將於二零一一年開業。

於新加坡，酒店及住宅發展建議新加坡新橋路帝盛酒店計劃展開，該酒店預期將於二零一三年投入營運。

我們透過與一名獨立第三方簽訂首份意向書進軍酒店管理協議業務，預期以我們之「Hotel Kosmopolito」品牌營運一間位於湖北省黃石市合共約有400間客房之酒店，預期該酒店將於二零一三年投入營運。我們之中國法律顧問向我們表示，意向書具法律約束力。

香港麗都酒店獲「香港及澳門米芝蓮指南2010」譽為「全港最舒適酒店」之少數酒店之一。

於最後可行日期，本集團擁有及經營八間香港酒店、兩間中國酒店及五間馬來西亞酒店。本集團亦擁有及現正發展或規劃四間香港酒店、兩間中國酒店及一間新加坡酒店。

### 本公司

我們於二零零七年一月二十三日根據公司法在開曼群島註冊成立，名為Hong Kong Hotel REIT Holdings Limited。我們之名稱其後於二零零九年十一月三日更改為Dorsett International Group Limited，並於二零一零年二月十七日更改為麗悅酒店集團有限公司。

### 重組

由於預期上市，本集團進行重組，將FEC集團之酒店發展及管理業務整合為本集團，為上市作好準備。因此，本公司成為本集團之控股公司，當中曾進行以下事項：

- (a) 於二零零七年一月二十三日，本公司正式於開曼群島註冊成立，法定股本為50,000美元，分為50,000股每股面值1.00美元之股份。其中一股已發行及繳足，並由認購人轉讓予Ample Bonus。

- (b) 於二零一零年一月二十五日，Dorsett Hotels & Resorts International全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (c) 於二零一零年一月二十五日，Kosmopolito Hotels International Services全部股權由Amphion Investment Limited及FECL轉讓予本公司，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (d) 於二零一零年五月五日，卓雄全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為1.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (e) 於二零一零年五月二十八日，香港(特區)酒店全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為10,000港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (f) 於二零一零年六月二十二日，錦秋(上海)將於上海錦秋集貿的48%股權自本集團轉讓至FEC附屬公司上海錦秋房地產，上海錦秋房地產擁有上海錦秋集貿餘下52%股權，現金代價為人民幣240,000元，此乃按股本價值人民幣500,000元為基準，其中48%乃由錦秋(上海)以FEC集團內部財務資源撥付。
- (g) 於二零一零年八月二十六日，嘉誼管理全部股權由FECL及Kosmopolito Hotels International Services轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (h) 於二零一零年八月二十六日，柏倡全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為1.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (i) 於二零一零年八月二十七日，Ruby Way全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (j) 於二零一零年八月三十日，Tang Hotel全部股權由FECL透過Madison Lighters & Watches Company Limited轉讓予本公司附屬公司Tang Hotel Investments，現金代價為1.00新加坡元，此乃按所轉讓股份發行價為基準，以本集團內部資源撥付。
- (k) 於二零一零年九月十三日，遠勤發展全部股權由FECL轉讓予本公司附屬公司Havena，現金代價為2.00港元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。

- (l) 於二零一零年九月十四日，Giovanna Holdings全部股權由本公司轉讓予FECL，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以FEC集團內部資源撥付。
- (m) 於二零一零年九月十七日，Havena全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (n) 於二零一零年九月十七日，Jade River Profits全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為2.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (o) 於二零一零年九月十七日，Rosicky全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (p) 於二零一零年九月十七日，Wonder China全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (q) 於二零一零年九月十七日，Full Benefit全部股權由FECL轉讓予本公司，現金代價為1.00美元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (r) 於二零一零年九月十七日，Dorsett Regency Hotel (M)全部股權由FEC透過FEC Development (M)轉讓予本公司，現金代價為馬幣5,000,000元，此乃按所轉讓股份面值為基準，以本集團內部資源撥付。
- (s) 於二零一零年九月十七日，Tang Hotel Investments全部股權已由FECL透過Madison Lighters & Watches Company Limited轉讓予本公司，現金代價為2.00新加坡元，此乃按所轉讓股份發行價為基準，以本集團內部資源撥付。有關轉讓已獲新加坡市區重建局(Singapore Urban Redevelopment Authority)批准，惟受若干條件所限。

作為重組一部分，以資本化發行形式向FEC配發及發行1,730,000,000股入賬列作繳足股份之資本化發行，以償付1,859,800,000港元，即於二零一零年三月三十一日本公司應付FEC集團之淨額。資本化發行須待全球發售成為無條件方可作實，並將與發行發售股份同步進行。

### 建議自FEC分拆本集團

FEC認為，本集團業務已發展至足以獨立上市之規模，基於以下各項原因，上市將對本集團有利：

- (a) 賦予本集團靈活彈性，並提供獨立集資平台，向資本市場籌集未來資金，以支持其增長及收購；
- (b) 實質上從物業發展業務分割酒店投資、營運、管理及發展業務，可讓投資者及提供融資者獨立評價酒店投資、營運、管理及發展業務之策略、功能、風險及回報，並可吸引該等正尋求機會投資於具備特定專業知識之集團以及專注於其他亞太地區酒店行業之企業的新投資者。投資者將可選擇投資於該兩個業務模式或僅投資於其中之一；
- (c) 讓FEC集團及本集團之管理團隊得以專注於兩個集團各自之核心業務，從而提高其各自作出決策之效率，以及使其對市場變化作出更迅速回應；
- (d) FEC擬維持擁有本公司逾50%股本權益。因此，FEC將透過綜合本集團所錄得財務業績，繼續受惠於本集團所擁有酒店投資、營運、管理及發展業務之任何潛在利好因素；及
- (e) 作為一家上市公司，本公司將能夠向其僱員提供以股權為基礎之獎勵計劃(例如購股權計劃或股份獎勵計劃)。有關計劃與酒店投資、營運、管理及發展業務之表現直接關聯。因此，本公司將具備更佳條件，藉著獎勵計劃激勵僱員，與為股東創造價值之目標相符。

### 有關附屬公司之其他資料

本集團各附屬公司之主要業務性質載於本售股章程「釋義—本集團旗下公司」一節。

於緊接本售股章程日期前兩年內股本出現變動之附屬公司詳情，載於本售股章程附錄六「法定及一般資料—A.有關我們之進一步資料—5.附屬公司股本變動」一節。特別是錦秋(上海)於二零零九年八月七日獲上海市商務委員會批准，將其註冊資本由5,000,000美元增加11,000,000美元至16,000,000美元，惟資本未能及時支付。錦秋(上海)當時並無作出有關注資，原因為FEC集團認為延遲作出所需注資符合本集團利益，故申請進一步延期。錦秋(上海)已申請並於二零一零年七月九日獲上海市商務委員會批准，據此，錦秋(上海)股東須於決議案存檔前支付所增加股本20%作為首期款項(即2,200,000美元)，而餘下80%(即8,800,000美元)須於換發營業執照日期起計兩年支付。本公司之中國法律顧問表示，上海市商務委員會為中國授出有關延期批覆之適當機關，而有關延期批覆具有終局性及確定性。於最後可行日期，本公司已支付所增加股本約34.5%作為首期款項(3,800,010美元)，現正待換發營業執照。本公司中國法律顧問亦表示，於換發營業執照後，相關中國機關就錦秋(上海)未能支付所增加注資及未能及時辦理工商變更登記而徵收罰款之可能性不大。

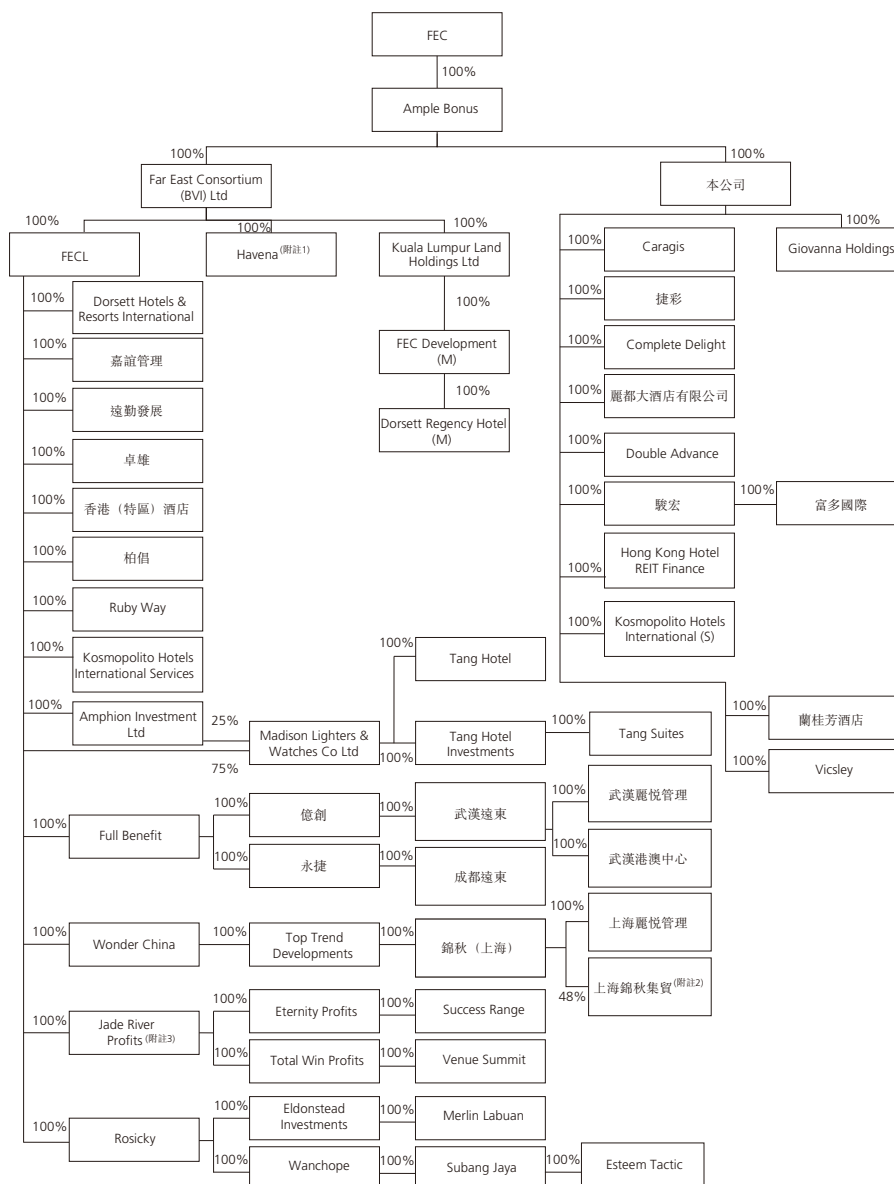
於往績記錄期間，除於二零零八年三月二十八日至二零一零年六月十二日期間出任Dorsett Johor Hotel之駐酒店經理Tengku Ahmad Faizal Mohamed辭任並加入馬來西亞柔佛巴魯另一間度假酒店外，概無本集團董事或高級經理辭任。董事確認，本集團與辭任總經理之間並無個人衝突及／或任何意見分歧。

企業架構

緊接重組前的企業架構

下圖載列本集團緊接重組前的企業架構：

緊接重組前之集團架構圖



附註：

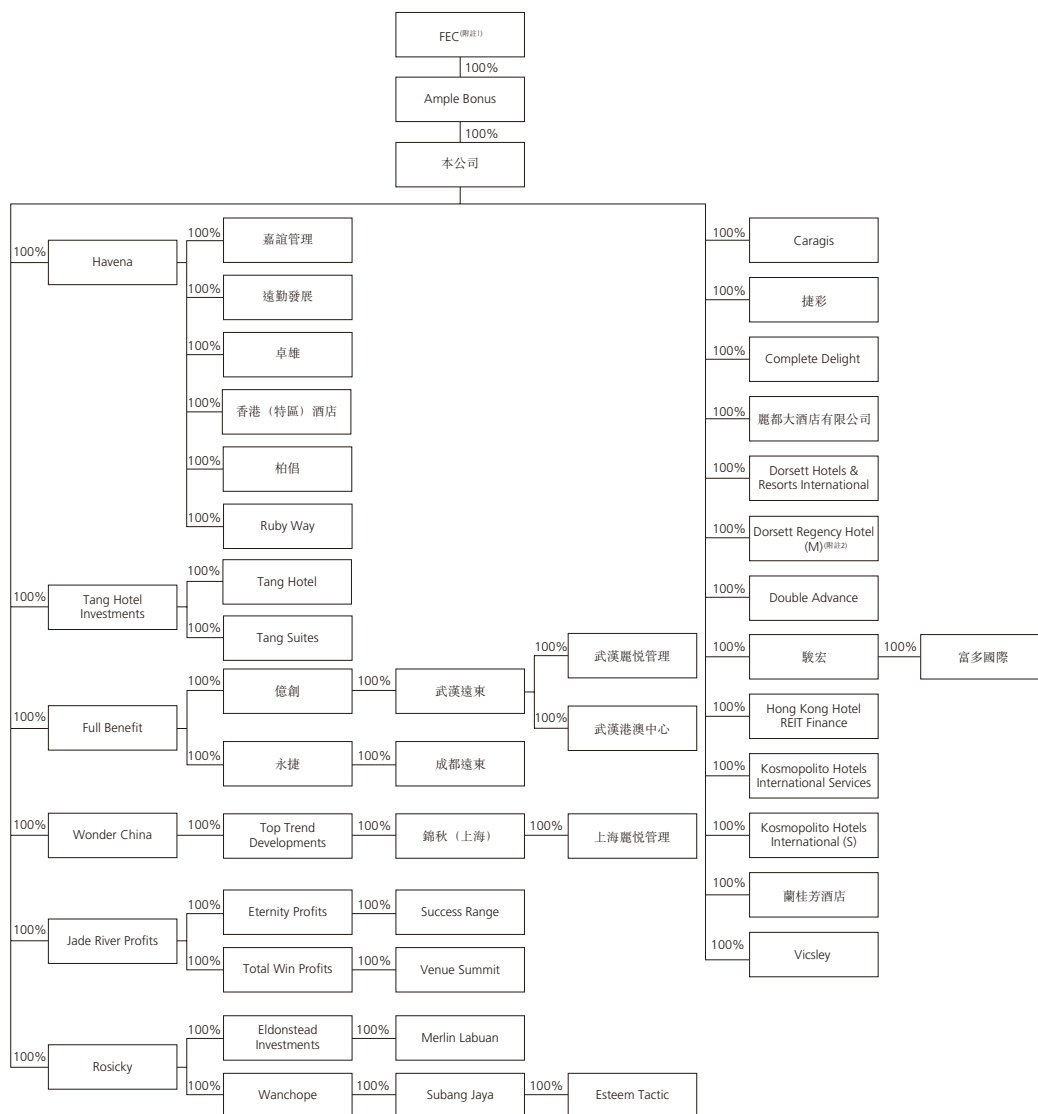
- 1 於重組前，Havena由Far East Consortium (BVI) Limited全資擁有。Far East Consortium (BVI) Limited已於二零一零年四月七日將Havena之權益轉讓予FECL。
- 2 於重組前，上海錦秋集貿餘下52%股本權益由上海錦秋房地產擁有。
- 3 FEC於二零零八年十月一日向非執行董事及董事會主席丹斯里拿督邱達昌收購Jade River Profits(「Jade River收購」)。代價331,400,000港元乃經訂約各方公平磋商後協定，而FEC委聘獨立估值師編製暫定估值報告，以評估Jade River收購中將予收購之物業價值。Jade River收購中所收購之物業，目前由本集團營運作為Maytower Hotel及Dorsett Johor Hotel。收購計入及於本集團財務報表列作物業、廠房及設備添置。



緊接全球發售前之企業架構

下圖載列於重組後及緊接全球發售前本集團之企業架構：

於重組後及緊接全球發售前之集團架構圖



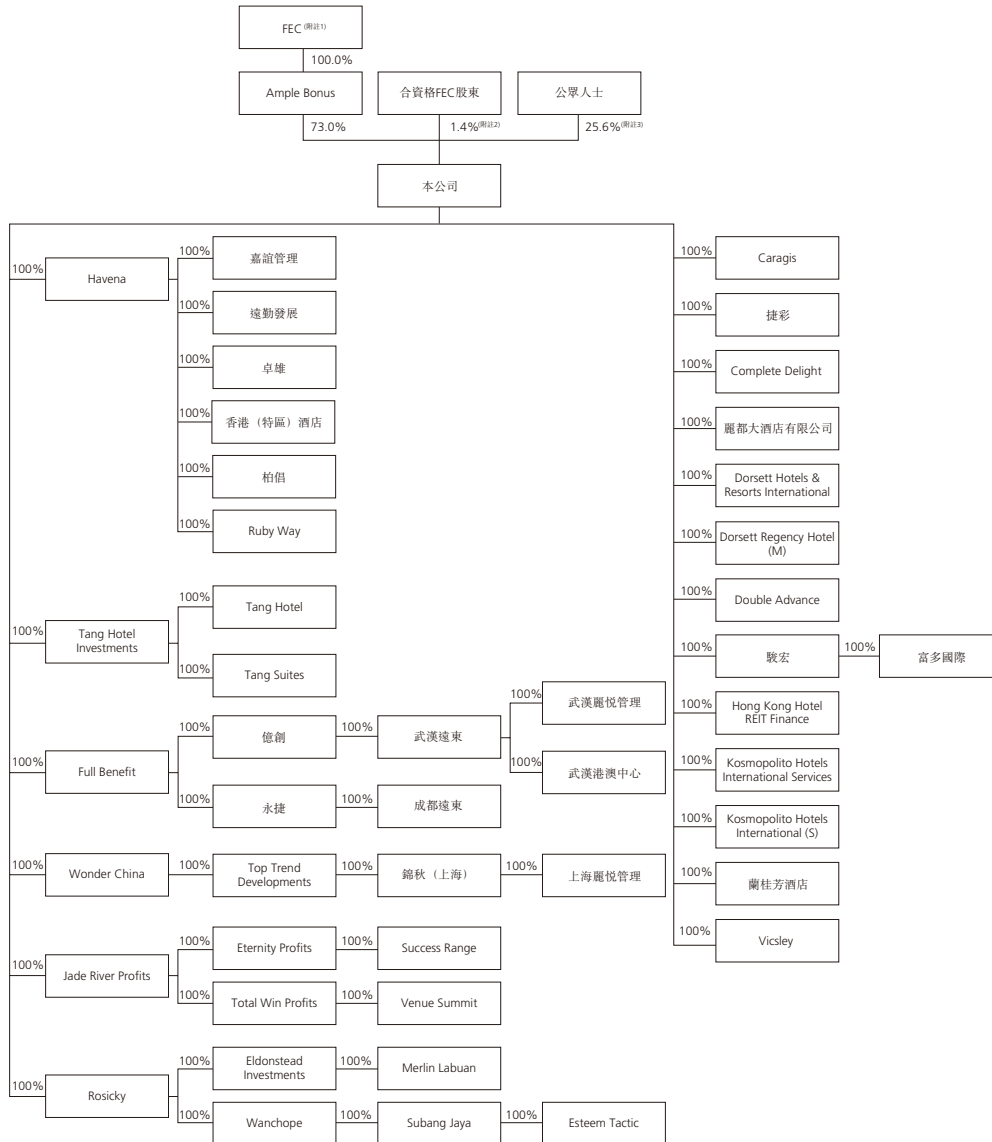
附註：

1. 於最後可行日期，FEC主要股東包括丹斯里拿督邱達昌，彼於FEC之權益詳情在本售股章程附錄六「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東之進一步資料—4.董事於股份、本公司及其相聯法團之相關股份或債權證之權益及／或短倉—於相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份之長倉」一節披露。
2. 於最後可行日期，已就自FEC Development (M)向本公司買賣Dorsett Regency Hotel (M)股份正式簽訂協議。待證券轉讓表格蓋印或取得印花稅款項之解除或豁免後，本公司將登記於Dorsett Regency Hotel (M)之權益。

全球發售完成後之集團架構

緊隨全球發售完成後，本集團旗下各公司之權益概無變動。下圖載列本集團緊隨資本化發行及全球發售後(但不包括售股股東可能出售或本公司根據超額配股權或根據購股權計劃所授出購股權獲行使而發行的股份)之企業架構：

緊隨資本化發行及全球發售後之集團架構圖



附註：

- 1 於最後可行日期，FEC主要股東包括丹斯里拿督邱達昌，彼於FEC之權益詳情於本售股章程附錄六「法定及一般資料—C.有關董事及主要股東之進一步資料—4.董事於股份、本公司及其相聯法團之相關股份或債權證之權益及/或短倉—於相聯法團(定義見證券及期貨條例)股份之長倉」一節披露。
- 2 合資格FEC股東持有之股份百分比乃按假設合資格FEC股東已悉數認購優先發售項下所有預留股份之基準計算。
- 3 公眾股東所持25.6%權益包括根據全球發售將發行之12.8%權益、售股股東根據國際發售提呈出售之12.8%權益。經計及根據優先發售提呈之預留股份，由於本公司預期提呈發售最少27%發售股份，故公眾持股量將維持於最低25%，本公司將符合上市規則第8.08條之規定。